



Dispositif Bouvard

RÉDUCTION D'IMPÔT - LMNP⁽¹⁾ - BOUVARD

Le dispositif Bouvard issu de l'article 199 sexvicies du CGI prévoit **une réduction d'impôt sur le revenu égale à 18%** du montant de l'investissement pour les investissements réalisés en 2011 et 2012.

Le plafond du prix de vente pour l'avantage fiscal est fixé à 300 000 € HT. La réduction d'impôt est répartie sur neuf ans.

Ce dispositif concerne les contribuables, personnes physiques fiscalement domiciliées en France qui font l'acquisition entre le 1^{er} janvier 2011 et le 31 décembre 2012 d'un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement qu'ils s'engagent à louer meublé à un exploitant pour une durée minimale de 9 ans. Cette location meublée doit être exercée à titre non professionnel.

BÉNÉFICIEZ D'UN AVANTAGE FISCAL JUSQU'À 112 800 €

EXEMPLE :

Monsieur et Madame Le Grand acquièrent pour le louer à un exploitant, un bien d'une résidence pour étudiants d'une valeur de 358 800 € TTC (300 000 € + 58 800 € de TVA récupérée⁽²⁾). Dès sa livraison, l'appartement sera mis en location. Ils bénéficieront d'une réduction d'impôt de 54 000 € sur 9 ans (18 % de 300 000 € HT) soit 6 000 € par an pendant 9 ans. 58 800 € de TVA récupérée + 54 000 € de réduction d'impôt = 112 800 € d'avantage fiscal.

VOS AVANTAGES FISCAUX

- **Biens concernés :** les logements acquis doivent être compris dans les résidences ou établissements suivants,
 - Etablissement social ou médico-social d'accueil des personnes âgées ou des adultes handicapés
 - Structure affectée à l'accueil familial salarié de personnes âgées ou handicapées
 - Résidence avec services pour étudiants
 - Résidence de tourisme classée
 - Etablissement de santé dispensant des soins de longue durée à des personnes n'ayant pas leur autonomie de vie et dont l'état nécessite une surveillance médicale constante.
- **Base :** l'avantage fiscal est calculé sur le prix de revient⁽³⁾ du logement retenu dans la limite de 300 000 €. Il est possible de cumuler dans le cadre du dispositif Bouvard plusieurs investissements au titre de la même année fiscale dans la limite de 300 000 €.
- **Taux :** le taux de réduction d'impôt est de 18% pour les investissements réalisés en 2011 et en 2012. La date de réalisation de l'investissement à retenir pour l'appréciation du taux applicable correspond à la date d'acquisition du logement qui s'entend de la date de signature de l'acte authentique.

(1) Loueurs en meublé non professionnels

(2) Pour les établissements qui répondent aux conditions d'imposition à la TVA, la TVA est généralement exclue de la base de la réduction dès lors qu'elle est le plus souvent récupérée par le propriétaire.

(3) Le dispositif Bouvard prévoit une réduction d'impôt calculée sur le prix de revient du logement HT plafonné à 300 000 € au titre d'une année d'imposition. Le prix de revient s'entend du prix d'acquisition majoré des frais afférents à l'acquisition : honoraires de notaire, commissions versées à l'intermédiaire, droits d'enregistrement le cas échéant et la taxe de publicité foncière.

VOS AVANTAGES FISCAUX (suite)

- **Modalités d'étalement de la réduction d'impôt** : l'avantage fiscal est réparti par parts égales sur neuf années. Pour une vente en l'état futur d'achèvement, elle est accordée au titre de l'année d'achèvement du logement loué. Pour une vente achevée, elle est accordée au titre de l'année de son acquisition. L'avantage fiscal est imputé sur l'impôt dû au titre de cette même année puis sur l'impôt des huit années suivantes.
- **Report de l'avantage fiscal** : le solde de l'avantage fiscal imputable qui, au titre d'une année d'imposition, excède l'impôt dû par le contribuable peut être imputé sur l'impôt dû au titre des années suivantes jusqu'à la sixième année incluse.
- **Avantage particulier** : l'avantage fiscal n'est subordonné à aucune condition de zonage et à aucune condition de plafonds de loyer ou de ressources de l'occupant.
- **Plafonnement global des niches fiscales** : cet avantage fiscal doit être pris en compte pour le calcul du plafonnement global des avantages fiscaux.
- **Affectation du logement à la location** : le propriétaire doit s'engager à louer, de manière effective et continue, le logement meublé pendant au moins neuf ans à l'exploitant de l'établissement ou de la résidence. Cette location doit prendre effet dans le mois qui suit, selon le cas, la date d'acquisition du logement ou d'achèvement des travaux. La rupture de l'engagement de location, de même que la cession à titre onéreux du logement entraîne la reprise de l'avantage fiscal au titre de l'année de la rupture de l'engagement ou de la cession.
- **Régime fiscal dans le cadre du dispositif Bouvard** : parce que la location en meublé constitue un revenu qui entre dans la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux, vous pouvez notamment déduire les charges suivantes,
 - Frais d'acquisition et d'établissement
 - Intérêts d'emprunt
 - Dépenses d'entretien et de réparation
 - Charges de propriété et de copropriété
- **De plus** : vous pouvez également bénéficier du remboursement de la TVA liée à l'acquisition du logement compte tenu de la location meublée à l'exploitant. Dans cette hypothèse, en cas de revente avant la fin de la 20^{ème} année, la TVA dont l'investisseur a pu exercer la déduction devra être reversée à l'administration fiscale à concurrence de 1/20ème par année restant à courir jusqu'à la 20^{ème} année (sous réserve éventuellement des dispositions de l'article 257 bis du CGI). Un reversement est également exigé si le bien ne fait plus l'objet d'un bail soumis à la TVA répondant aux conditions fixées par l'article 261 D, 4° du CGI entre l'investisseur et l'exploitant. Il est recommandé à l'investisseur de s'attacher les services d'un expert-comptable pour remplir les obligations imposées par ce régime.
- **Les impôts que vous devez payer** : au titre de l'impôt sur le revenu, les revenus qui résultent de la location en meublé ouvrant droit à la réduction d'impôt, relèvent de la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux (réel normal ou réel simplifié). Dans les régimes du réel normal et du réel simplifié, il doit être justifié des charges réellement exposées. Le régime simplifié se caractérise par un allègement des obligations déclaratives et comptables. Autres impôts notamment exigibles : la taxe foncière sur les propriétés bâties.

Prix d'un appel local

0 810 710 730
www.logement.bnpparibas.fr



BNP PARIBAS
IMMOBILIER

L'immobilier d'un monde qui change